

**KİLER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE
BAĞLI ORTAKLIKLARI**

30 EYLÜL 2012 TARİHİ
İTİBARIYLA DOKUZ AYLIK ARA
DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
30 EYLÜL 2012 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO	1-2
30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU.....	5-6
30 EYLÜL 2012 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	7-34
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
NOT 2 UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARI	8-9
NOT 3 YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI	9-10
NOT 4 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	11
NOT 5 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARIYLA ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	12-15
NOT 6 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	16
NOT 7 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAREKETLERİ.....	17
NOT 8 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	18-20
NOT 9 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	21-24
NOT 10 YABANCI PARA POZİSYONU.....	25-28
NOT 11 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	28
NOT 12 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	29-30
NOT 13 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ ÖNEMLİ OLAYLAR.....	30

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2012 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2012	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2011
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		251.637.934	272.475.965
Nakit ve Nakit Benzerleri	5-b.1	4.788.386	15.213.878
Finansal Yatırımlar		263.505	258.741
Ticari Alacaklar		36.469.426	58.411.496
<i>-İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	9	<i>24.095.474</i>	<i>41.350.397</i>
<i>-Diğer Alacaklar</i>	5-b.2	<i>12.373.952</i>	<i>17.061.099</i>
Stoklar	5-b.3	140.802.735	162.815.519
Diğer Alacaklar	5-b.4	-	2.946.656
<i>-Diğer Alacaklar</i>	5-b.4	-	<i>2.946.656</i>
Diğer Dönen Varlıklar		69.313.882	32.829.675
<i>-İlişkili Taraflara Verilen Ticari Avanslar</i>	5-b.4, 9	<i>46.828.612</i>	-
<i>-Diğer Dönen Varlıklar</i>	5-b.4	<i>22.485.270</i>	<i>32.829.675</i>
Duran Varlıklar		223.829.061	178.684.187
Finansal Yatırımlar		625	625
Ticari Alacaklar		19.998.713	-
<i>-İlişkili Taraflardan Alacaklar</i>	9	<i>19.998.713</i>	-
Diğer Alacaklar		-	<i>190.636</i>
Maddi Duran Varlıklar	7	403.052	554.650
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	175.987.507	177.935.128
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	7	10.131	3.148
Diğer Duran Varlıklar		27.429.033	-
<i>-İlişkili Taraflara Verilen Ticari Avanslar</i>	5-b.4, 9	<i>27.429.033</i>	-
TOPLAM VARLIKLAR		475.466.995	451.160.152

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2012 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2012	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2011
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		129.794.793	162.459.812
Finansal Borçlar	5-b.6	122.393.686	154.138.417
Ticari Borçlar		1.731.877	3.330.728
-İlişkili Taraflara Borçlar	9	136.195	156.743
-Diğer Ticari Borçlar		1.595.682	3.173.985
Diğer Borçlar		190.194	514.541
-İlişkili Taraflara Borçlar	9	10.053	266.850
-Diğer Borçlar		180.141	247.691
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		5.479.036	4.476.126
-Alınan Avanslar	5-b.5	5.280.322	4.476.126
-Gider Tahakkuku	5-b.5	198.714	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		50.350.315	21.895.640
Finansal Borçlar	5-b.6	47.337.995	18.882.078
Borç Karşılıkları	8	3.000.000	3.000.000
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		12.320	13.562
Özkaynaklar		295.321.887	266.804.700
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		295.322.055	266.804.700
Ödenmiş Sermaye	5-b.7	124.000.000	87.500.000
Hisse Senedi İhraç Primleri		86.174.476	86.174.476
Sermaye Yedekleri		40.336.735	40.336.735
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	5-b.7	6.789.213	1.445.935
Birikmiş Karlar / (Zararlar)	5-b.7	9.504.276	(2.851.480)
Net Dönem Karı		28.517.355	54.199.034
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(168)	-
TOPLAM KAYNAKLAR		475.466.995	451.160.152

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2012	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2012	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2011	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2011
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Satış Gelirleri	4, 5-a	66.848.312	43.505.195	190.508.377	20.255.885
Satışların Maliyeti (-)	4, 5-a	(25.010.218)	(17.420.037)	(125.435.985)	(8.563.514)
BRÜT KAR		41.838.094	26.085.158	65.072.392	11.692.371
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(1.809.829)	(1.219.616)	(1.593.512)	(1.062.536)
Genel Yönetim Gideri (-)		(5.038.429)	(1.846.367)	(5.734.708)	(828.378)
Diğer Faaliyet Gelirleri		278.914	242.454	56.430	38.113
Diğer Faaliyet Giderleri (-)		-	85.881	(1.029.585)	(30.068)
FAALİYET KARI		35.268.750	23.347.510	56.771.017	9.809.502
Finansal Gelirler		15.160.861	3.599.319	9.447.364	5.783.881
Finansal Giderler (-)		(21.912.424)	(8.746.219)	(35.863.507)	(16.770.804)
DÖNEM KARI / (ZARARI)		28.517.187	18.200.610	30.354.874	(1.177.421)
Diğer Kapsamlı Gelirler		-	-	-	-
DÖNEM KAPSAMLI GELİRİ / (GİDERİ)		28.517.187	18.200.610	30.354.874	(1.177.421)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Ana Ortaklık Payları		28.517.355	18.200.610	30.354.874	(1.177.421)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(168)	-	-	-
		28.517.187	18.200.610	30.354.874	(1.177.421)
Sürdürülen Faaliyetlerden					
Hisse Başına Kar / (Zarar)	11	0,23	0,15	0,30	(0,01)

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Primleri	Sermaye Yedekleri	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar / (Zararlar)	Net Dönem Karı / (Zararı)	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynak Toplamı
1 Ocak 2011 itibariyle bakiye	70.000.000	-	40.336.735	446.582	(17.086.224)	15.234.097	108.931.190	-	108.931.190
Yasal yedeklere transfer	-	-	-	999.353	(999.353)	-	-	-	-
Sermaye artışı	17.500.000	-	-	-	-	-	17.500.000	-	17.500.000
Hisse senedi ihraç primleri	-	86.174.476	-	-	-	-	86.174.476	-	86.174.476
Dönem kapsamlı geliri	-	-	-	-	-	30.354.874	30.354.874	-	30.354.874
Dönem karından geçmiş yıl zararlarına transfer	-	-	-	-	15.234.097	(15.234.097)	-	-	-
30 Eylül 2011 itibariyle bakiye	87.500.000	86.174.476	40.336.735	1.445.935	(2.851.480)	30.354.874	242.960.540	-	242.960.540
1 Ocak 2012 itibariyle bakiye	87.500.000	86.174.476	40.336.735	1.445.935	(2.851.480)	54.199.034	266.804.700	-	266.804.700
Yasal yedeklere transfer	-	-	-	5.343.278	(5.343.278)	-	-	-	-
Sermaye artışı	36.500.000	-	-	-	(36.500.000)	-	-	-	-
Dönem kapsamlı geliri	-	-	-	-	-	28.517.355	28.517.355	(168)	28.517.187
Dönem karından geçmiş yıl karlarına transfer	-	-	-	-	54.199.034	(54.199.034)	-	-	-
30 Eylül 2012 itibariyle bakiye	124.000.000	86.174.476	40.336.735	6.789.213	9.504.276	28.517.355	295.322.055	(168)	295.321.887

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız	Bağımsız
		İncelemeden Geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2012	İncelemeden Geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2011
İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları			
Dönem karı		28.517.187	30.354.874
- Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan kazanç	7	(3.864)	-
- Duran varlıkların ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin amortisman ve itfa payları	6,7	2.191.097	2.244.393
- Stok değer düşüklüğü karşılığı	5-b.3	105.099	-
- Konusu kalmayan stok değer düşüklüğü	5-b.3	(211.038)	(405.634)
- Net kur farkı gideri / (geliri)		(8.869.263)	22.503.108
- Faiz gideri		10.436.366	5.284.963
- Faiz geliri		(2.082.190)	(1.593.152)
- Alacak ve borçların iskontosu		4.733.306	-
- Kıdem tazminatı karşılığı		(1.242)	17.999
		34.815.458	58.406.551
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki (artış) / azalış	9	(5.495.526)	10.775.288
- Diğer ticari alacaklardaki azalış / (artış)		4.768.688	(10.420.150)
- Stoklardaki azalış		22.118.723	21.639.080
- Diğer alacaklardaki artış		2.946.656	-
- Diğer dönen varlıklardaki azalış / (artış)	5-b.4	10.344.405	(4.520.090)
- Diğer duran varlıklardaki artış		190.636	-
- İlişkili taraflara ticari borçlardaki azalış	9	(20.548)	(502.373)
- Diğer ticari borçlardaki azalış		(1.578.303)	(2.433.304)
- İlişkili taraflara diğer borçlardaki artış / (azalış)	9	(9.147)	(749.124)
- Diğer borçlardaki azalış		(67.550)	(1.021.010)
- Alınan avanslardaki artış / (azalış)	5-b.5	804.196	(70.520.646)
- Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki azalış	5-b.5	198.714	(12.266.706)
Faaliyetlerde kullanılan nakit		69.016.402	(11.612.484)
- Ödenen faizler		(10.011.192)	(5.284.963)
- Ödenen kıdem tazminatı		-	-
Faaliyetlerden elde edilen / (kullanılan) net nakit		59.005.210	(16.897.447)

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2012	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2011
Yatırım faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları			
- Alınan faizler		19.079	1.593.152
- Sermaye arttırımı	5.b.7	-	17.500.000
- Hisse senedi ihracından elde edilen nakit		-	86.174.476
- Finansal varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışı		(4.764)	-
- Yatırım amaçlı gayrimenkuller alımı	6	(118.689)	(4.077.177)
- Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımı	7	(45.361)	(6.686)
- Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit	7	69.053	-
- İlişkili taraflara verilen ticari avanslar	9	(74.257.645)	-
		(74.338.327)	101.183.765
Yatırım faaliyetlerinde (kullanılan) / elde edilen net nakit			
Finansman faaliyetlerinden elde edilen nakit akımları			
- Alınan krediler		141.685.929	73.274.885
- Kredi geri ödemeleri		(136.530.547)	(123.663.581)
- Finansal kiralama ödemeleri		(107)	(827.497)
- İlişkili taraflara diğer borçlardaki azalış	9	(247.650)	(23.229.672)
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		4.907.625	(74.445.865)
Nakit ve nakit benzerlerindeki (azalış) / artış		(10.425.492)	9.840.453
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		15.213.878	9.999.679
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		4.788.386	19.840.132

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1 Eylül 2005 tarihinde Kiler İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. adıyla Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre İstanbul’da kurulmuştur. Şirket’in statüsü Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına (“GYO”) dönüşüncüye kadar başlıca faaliyet konusu yurtiçi ve yurtdışı konut, site, iş merkezi ve benzeri tesislerin yapımı ve tadilat işlerinin Türkiye ve diğer ülkelerde yapılmasıdır. Grup, GYO statüsünü elde ettikten sonra, inşaat hizmetleri ile ilgili faaliyetlerini GYO’ların bu faaliyetlerde bulunamamasından ötürü 2008 yılında durdurmuştur.

Şirket’in ana hissedarı ve kontrolü elinde tutan taraf Kiler Holding A.Ş.’dir.

Şirket, GYO dönüşümüne izin verilmesi talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu’na başvurmuş ve bu başvuru Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 8 Şubat 2008 tarihinde uygun bulunmuştur. Şirket’in SPK tarafından GYO’ya dönüşümü ile ilgili onaylanan esas sözleşme değişiklikleri, 13 Mart 2008 tarihinde Ticaret Sicil Gazetesinde (No:7019) yayımlanmış ve ünvanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değişmiştir.

Şirketin GYO statüsünü aldıktan sonra başlıca faaliyet konusu gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır. Şirket Kiler Grup Şirketleri’nin çatısı altındadır ve Türkiye’de kurulmuş olup Türkiye’de faaliyet göstermektedir.

Halka arz kapsamında Şirket’in çıkarılmış sermayesinin 70.000.000 TL’den 87.500.000 TL’ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 17.500.000 TL ve mevcut ortakların sahip olduğu 12.687.500 TL olmak üzere toplam 30.187.500 TL nominal değerli payların halka arzına ait izahname 5 Nisan 2011 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu’na tescil edilmiş olup, 11 Nisan 2011 tarih ve 7791 sayılı T.Ticaret Sicil gazetesinde yayınlanmıştır. Halka arz edilen hisse senetleri 20 Nisan 2011 tarihinden itibaren İMKB’de işlem görmektedir.

Şirket’in 87.500.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamını 3 Mayıs 2012 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı ile 2011 yılı dönem karından karşılanmak suretiyle 36.500.000 TL’lik artırımla 124.000.000 TL çıkartılmıştır.

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 itibarıyla Şirket’in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	(%)	30 Eylül		31 Aralık	
		2012	(%)	2011	
Kiler Holding A.Ş.	65,2%	80.794.844	65,2%	57.012.490	
Nahit Kiler	0,1%	141.714	0,1%	100.000	
Ümit Kiler	0,1%	141.714	0,1%	100.000	
Vahit Kiler	0,1%	141.714	0,1%	100.000	
Namık Bahri Uğraş	0,0%	7	0,0%	5	
Cihat Bilge Denge	0,0%	7	0,0%	5	
Halka Açık Kısım	34,5%	42.780.000	34,5%	30.187.500	
	100%	124.000.000	100%	87.500.000	

Şirket’in 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla personel sayısı 18 kişidir (31 Aralık 2011: 15).

Şirket’in ticaret merkezi, Namık Kemal Mahallesi Kiler Caddesi No: 96 / Kat: 3 Esenyurt, İstanbul’da bulunmaktadır.

Şirket’in bağlı ortaklığı:

Kilerasya Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim Şirketi (“Kilerasya”) 18 Mayıs 2012 tarihinde 100.000 TL sermaye ile proje geliştirme işlerini üstlenmek amacıyla kurulmuştur. Şirket 98.000 adet pay karşılığı 98.000 TL sermaye ile Kilerasya’ya kurucu ortak olarak iştirak etmiştir.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 16 Kasım 2012 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARI

Şirket ve Türkiye’de yerleşik bağlı ortaklığı, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK"), Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Seri: XI, No:29 sayılı Tebliği") ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu tebliğ, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir ve bu Tebliğ ile birlikte Seri: XI, No: 25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ" yürürlükten kaldırılmıştır. Bu tebliğe istinaden, işletmeler finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na ("UMS/UFRS")'na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayınlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS'ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alınacaktır.

SPK, halka açık şirketlerin UMS 34 "Ara Dönem Finansal Tablolar" standardı uyarınca ara dönem mali tablolarının sunumunda tam set veya özet sunumun uygulanabilmesine izin vermiştir. Buna bağlı olarak Grup, 30 Eylül 2012 tarihi itibarı ile hazırlanan ara dönem konsolide finansal tablolarını özet sunumu tercih ederek hazırlamıştır.

Bu Tebliğ'e istinaden UMS/UFRS'ye uygun olarak hazırlanan yıllık finansal tabloların içermesi gerekli açıklama ve dipnotlar UMS 34 uyarınca özetlenmiş veya yer verilmemiştir. Ekteki özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2011 tarihli bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolar ve ekli dipnotları ile birlikte okunmalıdır. Ara dönem finansal sonuçları tek başına yıl sonu sonuçlarının bir göstergesi olmazlar.

Grup özet konsolide finansal tablolarında 31 Aralık 2011 tarihli konsolide finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının ve muhasebe tahminlerinin aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

İlişikteki konsolide finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 17 Nisan 2008 ve 13 Ocak 2009 tarihli duyuru ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

2 Kasım 2011 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanarak ve yürürlüğe giren 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 2499 sayılı Kanun’un Ek 1. Maddesi iptal edilmiş ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("Kurum") kurulmuştur. Bu Kanun Hükmünde Kararname'nin Geçici 1. maddesi uyarınca, Kurum tarafından yayınlanacak standart ve düzenlemeler yürürlüğe girinceye kadar, bu hususlara ilişkin mevcut düzenlemelerin uygulanmasına devam edilecektir. Bu nedenle, söz konusu durum, raporlama tarihi itibarıyla, bu finansal tablo dipnotunda açıklanan "Finansal Tabloların Hazırlanma İlkeleri"nde herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır.

Konsolide finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Ek Dipnot 12 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu’nda yer alan bilgiler; Seri:XI, No:29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. UYGULANAN MUHASEBE POLİTİKALARI (devamı)

Konsolidasyona ilişkin esaslar:

Kilerasya Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim Şirketi ünvanıyla ve 100.000 TL sermaye ile 22 Mayıs 2012 tarihinde kurulmuştur. Şirket, 98.000 adet pay karşılığı 98.000 TL sermaye ile kurucu ortak olarak iştirak etmiştir.

Şirketin bağlı ortaklığının 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla detayı aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Kuruluş ve faaliyet yeri	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı		Ana Faaliyeti
		2012	2011	
Kilerasya Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat .A.Ş.	Türkiye	98	-	Proje Geliştirme

Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların sonuçları, satın alım tarihinden sonra veya elden çıkarma tarihine kadar konsolide kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, toplam kapsamlı gelir ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Tüm grup içi işlemler, bakiyeler, gelir ve giderler konsolidasyonda elimine edilir.

Kullanılan Para Birimi

Grup'un finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

Önemli Sınıflamalar

Grup 30 Haziran 2011 itibarıyla birikmiş karlarının bir kısmını yasal yedekler içerisinde göstermiştir. Yapılan düzeltme ile 27.472.758 TL "Yasal Yedekler"den "Birikmiş Zararlar"a sınıflanmıştır. Sınıflamanın kapsamlı gelir tablosuna bir etkisi bulunmamaktadır.

3. YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI

Aşağıdaki yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar cari dönemde bu özet konsolide finansal tablolarda uygulanmıştır.

(a) 1 Ocak 2012 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- UFRS 7 (değişiklik), "Sunum – Finansal Varlıkların Transferi", 1 Temmuz 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UMS 12 (değişiklik), "Ertelenmiş Vergi – Mevcut Aktiflerin Geri Kazanımı", 1 Ocak 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

3. YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI (devamı)

(b) Henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar:

- UFRS 7 (değişiklik), “Sunum – Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRS 9, “Finansal Araçlar”, 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRS 10, “Konsolide Finansal Tablolar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRS 11, “Müşterek Anlaşmalar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRS 12, “Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRS 13, “Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UMS 1 (değişiklik), “Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu”, 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UMS 19 (değişiklik), “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UMS 27 (revize), “Bireysel Finansal Tablolar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UMS 28 (revize), “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRYK 20, “Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UMS 32 (değişiklik), “Finansal Araçlar: Sunum - Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi”, 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

Yıllık İyileştirmeler 2009/2011 Dönemi

Yukarıdaki değişikliklere ve yeniden düzenlenen standartlara ek olarak, UMSK aşağıda belirtilen 5 ana standardı/yorumu kapsayan Mayıs 2012’de UFRS’lerde Yapılan Yıllık İyileştirmeler’i yayınlamıştır:

- UFRS 1 – UFRS 1’in tekrarlanan uygulamasına izin verilmesi, belirli özellikli varlıklara ilişkin borçlanma maliyetleri
- UMS 1 – Karşılaştırmalı bilgilere ilişkin zorunluluklara açıklık getirilmesi
- UMS 16 - Bakım malzemelerinin sınıflandırılması
- UMS 32 – Öz sermaye araçları sahiplerine yapılan dağıtımın vergi etkisinin UMS 12 Gelir Vergileri standardına göre muhasebeleştirilmesi zorunluluğuna açıklık getirilmesi
- UMS 34 – UFRS 8 Faaliyet Bölümleri standardında yer alan gerekliliklerle tutarlı olacak şekilde, ara dönemlerde toplam varlıklar için yapılacak bölümlere göre raporlamaya açıklık getirilmesi

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup’un yönetime raporlanabilir bölümleri proje bazında takip etmekte ve kaynakların tahsisi ve kullanımı ile ilgili kararlarını da aynı bazda vermektedir.

a) 30 Eylül 2012 itibarıyla raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Proje gelirleri	Satışların maliyeti	Amortisman ve itfa payları	Brüt kar	Yatırım harcamaları
Çınarevler konutları	759.901	(865.000)	-	(105.099)	-
Esenyurt lojistik merkezi projesi	2.619.931	-	(624.947)	1.994.984	39.296.733
Ankara mağaza	227.997	-	(74.937)	153.060	4.021.176
Sapphire rezidans	48.239.683	(22.078.908)	-	26.160.775	133.078.882
Sapphire AVM ve seyir terası	15.000.800	-	(1.366.426)	13.634.374	123.343.653
Seferihisar arsası	-	-	-	-	6.180.004
Beylikdüzü Kavaklı arsası	-	-	-	-	3.912.389
Beylikdüzü Yakuplu projesi	-	-	-	-	3.811.464
Zonguldak arsası	-	-	-	-	3.145.941
	<u>66.848.312</u>	<u>(22.943.908)</u>	<u>(2.066.310)</u>	<u>41.838.094</u>	<u>316.790.242</u>

b) 30 Eylül 2011 itibarıyla raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Proje gelirleri	Satışların maliyeti	Amortisman ve itfa payları	Brüt kar	Yatırım harcamaları
Çınarevler konutları	3.146.791	(3.146.791)	-	-	2.240.669
Esenyurt lojistik merkezi projesi	3.182.026	-	(624.947)	2.557.079	39.579.987
Ankara mağaza	201.719	-	(74.937)	126.782	4.671.101
Sapphire rezidans	180.981.047	(120.224.063)	-	60.756.984	188.608.835
Sapphire AVM ve seyir terası	2.996.794	-	(1.365.247)	1.631.547	89.651.191
Seferihisar arsası	-	-	-	-	6.180.004
Beylikdüzü Kavaklı arsası	-	-	-	-	3.912.389
Beylikdüzü Yakuplu projesi	-	-	-	-	3.552.500
Zonguldak arsası	-	-	-	-	3.145.941
	<u>190.508.377</u>	<u>(123.370.854)</u>	<u>(2.065.131)</u>	<u>65.072.392</u>	<u>341.542.617</u>

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER

a) Net Karı Etkileyen Hususlar

30 Eylül 2012 itibarıyla, İstanbul Sapphire projesi konutlarının yaklaşık %61'i 3. kişilere teslim edilmiş olup, Grup, teslim edilen konutlara ilişkin 2012'de 48.041.264 TL dokuz aylık satış geliri elde etmiş ve bu satışlara ilişkin 22.078.908 TL maliyet tutarını da gelir tablosuna yansıtmıştır.

b) Bilançoyu etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

b.1) Nakit ve Nakit Benzerleri

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<u>Nakit ve nakit benzerleri</u>		
Kasa	12.155	4.318
Vadesiz mevduat	4.776.231	15.209.560
	<u>4.788.386</u>	<u>15.213.878</u>

b.2) Diğer Ticari Alacaklar

Grup'un tamamlanan konutlarının satışından kaynaklanan ticari alacaklarından oluşmaktadır.

b.3) Stoklar

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Tamamlanan konut ve rezidans inşaat projeleri	133.078.882	155.197.605
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	7.723.853	7.723.853
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	-	(105.939)
	<u>140.802.735</u>	<u>162.815.519</u>

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER (devamı)

b) Bilançoju etkileyen önemli değışikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur (devamı):

b.3) Stoklar (devamı)

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<u>Proje bazında stoklar</u>		
Sapphire rezidansları	133.078.882	154.226.666
Çınarevler konutları	-	970.939
Çınarevler konutları değer düşüklüğü	-	(105.939)
Beylikdüzü Kavaklı arsa	3.912.389	3.912.389
Beylikdüzü Yakuplu projesi	3.811.464	3.811.464
	<u>140.802.735</u>	<u>162.815.519</u>
	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Ocak- 30 Eylül 2011
<u>Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri</u>		
Açılış bakiyesi	(105.939)	(607.164)
Dönem gideri	(105.099)	-
Konusu kalmayan karşılıklar	211.038	405.634
Kapanış bakiyesi	-	(201.530)

Stok değer düşüklüğü karşılığı Çınarevler projesinde tamamlanan konutlara ait değer düşüklüğünü içermektedir. 30 Eylül 2012 itibariyle Çınarevler projesine ait konutların tümü satılmıştır.

b.4) Diğer kısa vadeli alacaklar ve diğer dönen ve duran varlıklar

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<u>Diğer kısa vadeli alacaklar</u>		
Bloke mevduat	-	2.946.656
	<u>-</u>	<u>2.946.656</u>

Akbanktan Sapphire projesi için alınan değışken faizli kredi kapandığından satışların ilk olarak bloke mevduat hesabına yatma uygulaması sona ermiştir.

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<u>Diğer dönen varlıklar</u>		
Devreden KDV	20.472.530	30.418.648
Verilen avanslar (Not: 9) (*)	46.828.612	-
Tedarikçilere ve arsa sahiplerine verilen avanslar (**)	1.745.005	2.042.056
Verilen depozito ve teminatlar	10.962	10.962
Peşin ödenen sigorta giderleri	242.216	93.067
Diğer	14.557	264.942
	<u>69.313.882</u>	<u>32.829.675</u>

(*) 7.000.000 TL Grup’un Bakırköy referans projesi kapsamında imzaladığı “İş geliştirme ve Kar Paylaşımı Stratejik İş Ortaklığı” sözleşmesi ile projenin finansmanı için Grup şirketi olan Biskon Yapı A.ř.’ ye verdiği avans tutarıdır. Geri kalan 39.828.612 TL Grup’un Kiler Holding A.ř.’ye verdiği ticari avans tutarından oluşmaktadır. İlgili avans şeker Gıda Tic. Ve San. Ltd. şti. hisselerinin Kiler Holding A.ř.’den satın alınması için verilmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER (devamı)

b) Bilançoyu etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur (devamı):

b.3) Stoklar (devamı)

(**) 851.791 TL avans (31 Aralık 2011: 1.148.842 TL) hakediş avansı olarak rezidans ve konut projelerinde çalışan taşeron firmalara ve 893.214 TL avans (31 Aralık 2011: 893.214 TL) kat karşılığı sözleşmesi yapılan arsa sahiplerine verilmiştir.

b.4) Diğer dönen ve duran varlıklar (devamı)

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<u>Diğer duran varlıklar</u>		
Verilen avanslar (Not: 9) (*)	27.429.033	-
	<u>27.429.033</u>	<u>-</u>

(*) Grup’un Bakırköy referans projesi kapsamında imzaladığı “İş geliştirme ve Kar Paylaşımı Stratejik İş Ortaklığı” sözleşmesi ile projenin finansmanı için Grup ilişkili tarafı olan Biskon Yapı A.Ş.’ye verdiği avans tutarıdır.

b.5) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<u>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</u>		
Alınan avanslar (*)	5.280.322	4.476.126
Gider tahakkuku	198.714	-
	<u>5.479.036</u>	<u>4.476.126</u>

(*) Rezidans ve konut projelerine ilişkin alınan avanslar, peşin olarak tahsil edilmiş tutarlar ve belirlenen vadeler çerçevesinde senede bağlanmış rezidans ve konut bedellerinin bilanço tarihi itibarıyla tahsil edilmiş tutarlarından oluşmaktadır.

b.6) Finansal borçlar

Grup’un finansal borçları 30 Eylül 2012 itibarıyla 169.730.784 TL (31 Aralık 2011: 173.019.491 TL) Krediler ve 897 TL (31 Aralık 2011: 1.004 TL) Finansal Kiralama Borçları’ndan oluşmaktadır.

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<u>Finansal Borçlar</u>		
a) Kısa vadeli banka kredileri	122.392.789	154.137.413
b) Kısa vadeli finansal kiralama işlemlerinden borçlar	897	1.004
	<u>122.393.686</u>	<u>154.138.417</u>
a) Uzun vadeli banka kredileri	47.337.995	18.882.078
	<u>47.337.995</u>	<u>18.882.078</u>
Toplam finansal borçlar	<u>169.731.681</u>	<u>173.020.495</u>

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER (devamı)

b) Bilançoyu etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur (devamı):

b.6) Finansal borçlar (devamı)

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	30 Eylül 2012	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
ABD Doları	8,28%	99.273.407	45.313.812
TL	14,07%	4.001.652	2.024.183
AVRO	7,16%	19.117.730	-
		<u>122.392.789</u>	<u>47.337.995</u>

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2011	
		Kısa vadeli	Uzun vadeli
ABD Doları	6,67%	120.420.228	18.584.474
TL	8,64%	19.526.261	297.604
AVRO	5,57%	14.190.924	-
		<u>154.137.413</u>	<u>18.882.078</u>

Grup, 31 Aralık 2011 tarihinden sonra 7,16% ağırlıklı ortalama faiz oranı ile 8.265.289 AVRO, 8,80% ağırlıklı ortalama faiz oranı ile 60.268.067 ABD Doları ve 14,45% ağırlıklı ortalama faiz oranı ile 5.226.941 TL tutarlarında borçlanmıştır.

b.7) Özkaynaklar

Şirket'in 87.500.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 3 Mayıs 2012 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı ile tamamını 2011 yılı dönem karından karşılanmak suretiyle 36.500.000 TL'lik artırımla 124.000.000 TL'ye çıkartılmıştır (Dipnot 1).

Şirket 2012 yılında Birikmiş Zararlar' dan 5.343.278 TL karı Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler'e transfer etmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

6. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Toplam
Maliyet Değeri	
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	182.396.834
Alımlar	118.689
30 Eylül 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	182.515.523
Birikmiş Amortismanlar	
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	(4.461.706)
Dönem gideri	(2.066.310)
30 Eylül 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	(6.528.016)
30 Eylül 2012 itibariyle net defter değeri	175.987.507
	Toplam
Maliyet Değeri	
1 Ocak 2011 itibariyle açılış bakiyesi	134.311.703
Alımlar	12.689.850
30 Eylül 2011 itibariyle kapanış bakiyesi	147.001.553
Birikmiş Amortismanlar	
1 Ocak 2011 itibariyle açılış bakiyesi	(1.708.002)
Dönem gideri	(2.065.327)
30 Eylül 2011 itibariyle kapanış bakiyesi	(3.773.329)
30 Eylül 2011 itibariyle net defter değeri	143.228.224

Amortisman giderlerinin 2.066.310 TL’si (2011: 2.065.327 TL) satılan malın maliyetine dahil edilmiştir.

	30 Eylül 2012	30 Eylül 2011
Proje bazında yatırım amaçlı gayrimenkuller		
Sapphire alışveriş merkezi ve seyir terası	123.343.653	89.651.191
Esenyurt lojistik merkezi projesi	39.296.733	39.579.987
Seferihisar arsa	6.180.004	6.180.004
Ankara mağaza	4.021.176	4.671.101
Zonguldak arsa	3.145.941	3.145.941
	175.987.507	143.228.224

Grup’un 31 Aralık 2011 tarihinde yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri 510.858.792 TL’dir. Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, 31 Aralık 2011 tarihinde Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu Lisansına sahip bağımsız değerlendirme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Bu değerlendirme şirketi, SPK’nın belirlediği akredite bağımsız değerlendirme kuruluşlarıdır ve uygun nitelikte ve benzer bölgelerin değerlemesinde yeterli tecrübeye sahiptirler. Sermaye Piyasası Kurulu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak yapılan değerlemeler, emsal karşılaştırma ve indirgenmiş nakit akım yöntemlerine göre belirlenmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

7. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAREKETLERİ

	Maddi Duran Varlıklar	Maddi Olmayan Duran Varlıklar
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	1.346.151	67.066
Alımlar	36.398	8.963
Çıkışlar	(87.774)	-
30 Eylül 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>1.294.775</u>	<u>76.029</u>
<u>Birikmiş amortisman</u>		
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	(791.501)	(63.918)
Dönem gideri	(122.807)	(1.980)
Çıkışlar	22.585	-
30 Eylül 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>(891.723)</u>	<u>(65.898)</u>
30 Eylül 2012 itibariyle net defter değeri	<u>403.052</u>	<u>10.131</u>
	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
<u>Maliyet değeri</u>		
1 Ocak 2011 itibariyle açılış bakiyesi	1.242.773	62.877
Alımlar	4.327	2.359
Çıkışlar	(28.391)	-
30 Eylül 2011 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>1.218.709</u>	<u>65.236</u>
<u>Birikmiş amortisman</u>		
1 Ocak 2011 itibariyle açılış bakiyesi	(584.288)	(54.938)
Dönem gideri	(171.033)	(8.033)
Çıkışlar	28.391	-
30 Eylül 2011 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>(726.930)</u>	<u>(62.971)</u>
30 Eylül 2011 itibariyle net defter değeri	<u>491.779</u>	<u>2.265</u>

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların amortisman gideri 122.807 TL ve 1.980 TL (2011: 171.033 ve 8.033 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

8. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

Uzun vadeli karşılıklar	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Dava karşılığı	3.000.000	3.000.000
	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
	2012	2011
1 Ocak itibariyle	3.000.000	-
30 Eylül itibariyle	<u>3.000.000</u>	<u>-</u>

Dava Karşılıkları:

Grup, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Beylikdüzü mevkiinde 129 adada bulunan 1 ve 2 numaralı parseller ile 130 adada bulunan 1 numaralı parseller üzerinde proje geliştirmek üzere 15 Ekim 2005 tarihinde satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamıştır.

2007 yılında arsa sahibi, teknik şartnamede belirtilen nitelikte inşaat yapılmasını ve inşaa edilecek yapının 30%'unun arsa payı karşılığı olarak kendisine verilmesini öngören taşınmaz satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinin, 5. maddesinde belirlenen süreler içerisinde inşaatın gerçekleştirilmemesi nedeni ile sözleşmenin münfesihi olduğunu iddia ederek, “şerhin” terkinini talep etmiştir. Ayrıca arsa sahibi eş zamanlı olarak bahse konu sözleşme kapsamında şirket ortakları tarafından ödenmiş olan 650.000 ABD dolarının iadesinin sağlanması amacıyla bir tevdi mahalline karar verilmesini talep etmiştir. Bakırköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi 10 Kasım 2009 tarihinde davanın kabulüne ve şerhin terkinine ve 650.000 ABD Doları'nın iadesine karar vermiştir. Ancak bu karar Grup tarafından temyiz edilmiş karar Yargıtay tarafından onanmış ve devamında da Tashihi Karar talebinde bulunulmuş olmakla beraber tashihi karar talebi de reddedilerek karar kesinleşmiştir.

Yukarıda bahsedilen davayı takiben arsa sahibi 3 Ağustos 2011 tarihinde Şirket'e açtığı yeni bir dava ile 14 Ekim 2005 tarihli satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinin münfesihi olması sebebine dayalı olarak uğradığı maddi zararlara karşılık 4.000.000 TL değerinde maddi tazminata hükmedilmesini ve Şirket ortakları tarafından nakten ödenen 650.000 ABD dolarının takas ve mahsup edilerek Şirket'ten müteselsilen alınarak arsa sahibine ödenmesini talep etmiştir. 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla Grup söz konusu davaya ilişkin 3.000.000 TL tutarında karşılık ayırmıştır.

Grup'un yukarıda belirtilen açıklamalar haricinde 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık ara dönem içerisinde 31 Aralık 2011 tarihli finansal tablolarda belirtilen hususlara ilave açıklama gerektirecek önemli yeni bir davası veya eski davaları ile ilgili gelişme bulunmamaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

8. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER (devamı)

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla Grup’un teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<u>Verilen teminatlar</u>		
Teminat mektupları	3.947.996	864.996
	<u>3.947.996</u>	<u>864.996</u>
	30 Haziran 2012	31 Aralık 2011
<u>Teminata verilen varlıklar</u>		
Arsa ve gayrimenkul ipoteği	261.148.141	308.735.297
	<u>261.148.141</u>	<u>308.735.297</u>

Konut Satış Sözleşmelerine İlişkin Yükümlülükler:

Grup’ un 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık ara dönem içerisinde açıklama gerektirecek yeni bir yükümlülüğü veya 31 Aralık 2011 tarihli finansal tablolarda belirtilen eski yükümlülükleri ile ilgili önemli bir gelişme bulunmamaktadır.

Projeler:

İstanbul Sapphire:

Kiler Holding A.Ş. 8 Şubat 2011 tarihinde Şirket lehine İstanbul Sapphire Binası’ndaki Seyir Terası’nın ileride elde edilmesi beklenen gelirlerine ilişkin 8.400.000 ABD Doları tutarında garanti taahhütnameinde bulunmuş ve bu taahhütname değerlendirme raporlarında Seyir Terası’nın gerçeğe uygun değeri bulunurken dayanak teşkil etmiştir. Bu taahhütnamenin bazı maddeleri ise daha sonra 18 Mart 2011 tarihinde imzalanan tadilname ile tadil edilmiştir. Bu taahhütnamenin onaylanmasına dair Kiler Holding A.Ş. yönetim kurulu tarafından 18 Mart 2011 tarihinde karar alınmıştır. Bu taahhütnameye göre, seyir terasından mücbir sebepler hariç olmak üzere, taahhütname süresi içerisinde herhangi bir yılda söz konusu beklenen gelirin elde edilememesi durumunda Kiler Holding A.Ş. beklenen gelir ile ilgili yıl için Şirket payına düşen gelir arasındaki tutarı Şirket’e ödeyecektir. Taahhütnamenin süresi seyir terasının açılış tarihinden itibaren beş yıldır. 30 Eylül 2012 itibari ile gerçekleşen gelir payı bedeli beklenen değer altında kaldığından taahhüt edilen bedel ile arasındaki fark için gelir tahakkuku yapılmıştır (Dipnot 9). 31 Mart 2012 itibarıyla, Kiler Holding beklenen 13.501.310 TL tutarındaki 12 aylık gelirin, 7.864.811 TL’lik kısmını Şirket’e ödemiştir. 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla altı aylık dönem için (31 Mart 2012 – 30 Eylül 2012) 6.193.930 TL gelir tahakkuku yapılmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER (devamı)

Başakşehir Projesi:

Kiler Alışveriş Hizmetleri Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ("Arsa Sahibi") aktifinde kayıtlı İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, İkitelli Mahallesi 1266 Ada, 1 Parsel kayıtlarında kain 5.447,56 m2 arsanın üzerinde hali hazırda yapılı bulunan betonarme+çelik konstrüksiyon çatılı tek katlı binanın yıkılarak yerine konut-ticari alan inşaatları yapılması hususunda Arsa Sahibi ve Grup arasında 24 Mayıs 2012 tarihinde "Kat karşılığı İnşaat Yapımı ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşme kapsamında yapılacak olan projenin birinci bodrum katının tamamı eklenti ve tahsisleri ile birlikte Arsa Sahibi' ne ait olacaktır. Ayrıca Grup, Arsa Sahibi' ne 2.500.000 TL ödeme yapacaktır. Bu ödemenin 1.000.000 TL' lik kısmı ruhsat alınmasını takiben 1 yıl içerisinde, kalan 1.500.000 TL ruhsat alınmasını takiben 2 yıl içerisinde ödenecektir.

Bakırköy Referans Projesi:

Şirket'in, lider sermayedarı olan Kiler Holding A.Ş.' nin % 74 oranla bağlı ortaklığı olan Biskon Yapı A.Ş. ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında 20 Şubat 2012 tarihinde İstanbul İli Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 1224 Ada 2 Parselde bulunan 10.371,71 m² ve 1225 Ada 1 Parselde bulunan 2.732,26 m² olmak üzere toplam 13.073,97 m² alanlı taşınmazlar üzerinde inşa edilecek yeri imar planına göre 26.147,94 m² lik proje ile ilgili olarak arsa satış karşılığı 179.207.921 TL+KDV toplam gelir öngörülen "Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" akdedilmiştir.

Grup ile Biskon Yapı A.Ş. arasında 4 Mayıs 2012 tarihinde, Biskon Yapı A.Ş.'nin Halk GYO ile yaptığı sözleşmeden elde edeceği % 49,50 gelir payından tüm maliyet unsurları düşüldükten sonra kalan net karın % 90'ı karşılığında, söz konusu gayrimenkul projesinin finansman, proje geliştirme ve satış işlemlerinin düzenlenmesi amacıyla "İş Geliştirme ve Kar Paylaşımı Stratejik İş Ortaklığı" sözleşmesi imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme kapsamında Biskon Yapı A.Ş.'den 1.900.000 TL tutarında teminat çeki alınmıştır.

Grup dönem içerisinde sözleşmeye uygun olarak Biskon Yapı A.Ş.'ye 34.429.033 TL tutarında avans vermiştir. (Not:9, Not: 5b.4)

Takyidatlar:

Grup' un 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık ara dönem içerisinde 31 Aralık 2011 tarihli finansal tablolarda belirtilen hususlara ilave açıklama gerektirecek önemli yeni bir takyidatı veya eski takyidatları ile ilgili gelişme bulunmamaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

9. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Kiler Holding A.Ş. Şirket’in ana sermayedarı ve kontrol sahibidir. Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır. Şirket’in hisselerine sahip olan ya da hissedarlarının kontrolü altında olan bütün şirketler ve üst düzey yönetim personeli ilişkili taraf olarak kabul edilmiştir. İlişkili taraflarla olan bakiyeler teminat altına alınmamış ve nakit tutarlardan oluşmaktadır. Cari dönemde ilişkili taraflardan olan alacaklar için şüpheli alacak karşılığı oluşmamıştır.

Grup ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin ve bakiyelerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Eylül 2012					
	Alacaklar		Verilen Avanslar		Borçlar	
	Kısa vadeli	Uzun Vadeli	Kısa vadeli	Uzun Vadeli	Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar						
Kiler Holding A.Ş. (*)	(*)14.552.618	-	(**)39.828.612	-	-	2.281
Ümit Kiler (****)	-	-	-	-	-	1.600
Nahit Kiler (****)	-	-	-	-	-	1.600
Diğer ilişkili şirketler						
Biskon Yapı A.Ş.						
(önceki adıyla Biskon İnşaat A.Ş.) (***)	3.556.521	13.230.956	7.000.000	27.429.033	-	4.572
Denge Reklam Turz. Emlak Gıda San.Tic.Ltd.Şti.	-	-	-	-	136.054	-
Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş.	27.623	-	-	-	-	-
Kiler Alışveriş Hiz. Gıda San. ve Tic. A.Ş.	63.480	-	-	-	-	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.(****)	4.500.000	6.767.757	-	-	-	-
Safir Residences, Avm ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	1.395.232	-	-	-	-	-
Kiler Lojistik Bina Esenyurt Site Yönetimi	-	-	-	-	141	-
	<u>24.095.474</u>	<u>19.998.713</u>	<u>46.828.612</u>	<u>27.429.033</u>	<u>136.195</u>	<u>10.053</u>

(*) Kiler Holding A.Ş.’den olan ticari alacak, Kiler Holding A.Ş.’nin, 8 Şubat 2011 tarihinde Şirket lehine İstanbul Sapphire Binası’ndaki Seyir Terası’nın ileride elde edilmesi beklenen gelirlerine ilişkin verdiği garanti taahhünamesine uygun olarak ve ilgili dönemde gerçekleşen gelir payı bedeli beklenen değer altında kalması sebebiyle 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla taahhüt edilen beklenen gelir ile gerçekleşen arasındaki farktan hesaplanan tutar 14.552.618 TL’dir. Kiler Holding A.Ş., taahhünameye belirtilen hüküm ve şartlar çerçevesinde oluşan taahhüt tutarını Şirket’e 31 Mart 2013’den itibaren takip eden üç ay içerisinde ödemeyi Şirket’e yazılı olarak taahhüt etmiştir.

(**)Kiler Holding A.Ş.’ye verilen 39.828.612 TL ticari avans, Şeker Gıda Tic. Ve San. Ltd. Şti. hisselerinin Kiler Holding A.Ş.’den satın alınması için verilen tutardır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

9. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

(***) Biskon Yapı A.Ş.’den oluşan ticari alacak İstanbul Safir Projesi’nden 2 Aralık 2011 tarihinde yapılan 2 adet daire satışına ilişkin 9.406.330 ABD Doları alacağından oluşmaktadır ve bu alacaklara ilişkin faiz işletilmektedir. 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla 2 adet daire satışına ilişkin 9.406.330 ABD Doları alacak ödeme planına bağlanmış ve Grup’a yazılı olarak taahhüt edilmiştir. Biskon Yapı A.Ş.’ye verilen ticari avans Bakırköy Referans Projesi kapsamında Grup’un Biskon Yapı A.Ş.’ye verdiği avansı içermektedir.

(****) Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.’den oluşan ticari alacak Sapphire AVM ve seyir terası işletiminden Kiler GYO payına düşen kira ve işletme gelirlerinden oluşmaktadır.

(*****) Ümit Kiler ve Nahit Kiler’e olan borçlar, huzur hakkı borcudur.

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2011			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar				
Kiler Holding A.Ş.	10.831.840	-	-	247.650
Ümit Kiler	-	-	-	9.600
Nahit Kiler	-	-	-	9.600
Diğer ilişkili şirketler				
Biskon Yapı A.Ş.				
(önceki adıyla Biskon İnşaat A.Ş.)	23.612.497	-	-	-
Denge Reklam Turz. Emlak Gıda San.Tic.Ltd.Şti.	-	-	136.054	-
Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş.	25.422	-	70	-
Kiler Alışveriş Hiz. Gıda San. ve Tic. A.Ş.	-	-	20.619	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	6.226.060	-	-	-
Safir Residences, Avm ve Ana Gayrimenkul Yönetimi	652.563	-	-	-
Kiler Lojistik Bina Esenyurt Site Yönetimi	2.015	-	-	-
	<u>41.350.397</u>	<u>-</u>	<u>156.743</u>	<u>266.850</u>

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

9. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Eylül 2012						
	Hakedişler ve alımlar	Genel yönetim giderleri	Finansal gelirler	Kira gelirleri	Kira giderleri	Konut Satış Gelirleri	Diğer gelirler
Ortaklar							
Kiler Holding A.Ş.	-	70.146	1.514.546	-	48.216	-	(*)8.863.399
Diğer ilişkili şirketler							
Kiler Alışveriş Hiz. Gıda San. ve Tic. A.Ş.	-	83.992	54.762	2.421.313	-	-	885
Biskon Yapı A.Ş.	947.308	1.110.657	493.803	-	-	-	63.720
Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	252.652	-	-	-
KLR İnşaat Tic. Ltd. Şti.	-	87.898	-	-	-	-	-
Safir Rezidans Yönetimi	-	1.001.129	-	-	-	-	599.882
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	417.842	-	6.137.401	-	-	-
	<u>947.308</u>	<u>2.771.664</u>	<u>2.063.111</u>	<u>8.811.366</u>	<u>48.216</u>	<u>-</u>	<u>9.527.886</u>

(*) Kiler Holding A.Ş. 8 Şubat 2011 tarihinde Şirket lehine İstanbul Sapphire Binası’ndaki Seyir Terası’nın ileride elde edilmesi beklenen gelirlerine ilişkin garanti taahhütnamesinde bulunmuştur. 30 Eylül 2012 itibari ile gerçekleşen gelir payı bedeli taahhüt edilen beklenen değer altında kaldığından taahhüt edilen beklenen gelir ile gerçekleşen arasındaki farktan hesaplanan gelir tahakkuku 6.193.930 TL’dir. Geri kalan tutar Safir Seyir Terası’na ilişkin elde edilen gelirdir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Eylül 2011									
	Hakedişler ve alımlar	Genel yönetim giderleri	Yönetim giderleri yansıtması	Reklam giderleri	Kur farkı giderleri	Finansal gelirler	Finansal giderler	Kira gelirleri	Kira giderleri	Diğer gelirler
Ortaklar										
Kiler Holding A.Ş.	-	16.500	-	-	848.202	429.799	2.106.905	-	42.990	1.396
Diğer ilişkili şirketler										
Kiler Alışveriş Hiz. Gıda San. ve Tic. A.Ş.	-	65.708	-	-	-	-	4.484	2.168.731	-	801
Biskon Yapı A.Ş.	20.574.702	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kiler Ankara Mağazacılık San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	201.719	-	108
Safir Rezidans Yönetimi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Safir Çarşı Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	2.446.873	-	-	-	-	2.996.794	-	-
Denge Reklam Turizm İnşaat Emlak Gıda Elektrik Elektronik Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.	-	17.250	-	1.411.053	-	-	-	-	-	-
	<u>20.574.702</u>	<u>99.458</u>	<u>2.446.873</u>	<u>1.411.053</u>	<u>848.202</u>	<u>429.799</u>	<u>2.111.389</u>	<u>5.367.244</u>	<u>42.990</u>	<u>2.305</u>

Şirket, 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla Kiler Holding A.Ş. 'den fon kullanmakta olup, bu fona ilişkin yıllık ortalama faiz 8,5% tur.

İlişkili kuruluşlar ile normal ticari ilişkiler haricinde olağandışı ve önemli bir işlem gerçekleşmemiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. YABANCI PARA POZİSYONU

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	34.386.829	19.267.568	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	2.914.476	1.620.688	8.758	628
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	37.301.305	20.888.256	8.758	628
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	37.301.305	20.888.256	8.758	628
10. Ticari Borçlar	350.411	157.359	30.137	-
11. Finansal Yükümlülükler	118.391.137	55.624.703	8.281.451	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	5.277.322	2.956.980	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	124.018.870	58.739.042	8.311.588	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	45.313.812	25.390.156	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	45.313.812	25.390.156	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	169.332.682	84.129.198	8.311.588	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık /yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19.b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	(132.031.377)	(63.240.942)	(8.302.830)	628
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(132.031.377)	(63.240.942)	(8.302.830)	628

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

10. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

	31 Aralık 2011			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	GBP
1. Ticari Alacak	44.877.261	23.758.410	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	11.006.408	5.794.057	24.627	628
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
3. Diğer	2.977.279	1.576.197	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	58.860.948	31.128.664	24.627	628
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	58.860.948	31.128.664	24.627	628
10. Ticari Borçlar	454.819	110.733	100.521	-
11. Finansal Yükümlülükler	134.611.152	63.751.510	5.806.909	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	4.477.826	2.370.600	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	139.543.797	66.232.843	5.907.430	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	18.584.502	9.838.796	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	18.584.502	9.838.796	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	158.128.299	76.071.639	5.907.430	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık /yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19.b Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	(99.267.351)	(44.942.975)	(5.882.803)	628
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(102.244.630)	(46.519.172)	(5.882.803)	628

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)

Kur Riskine Duyarlılık

Grup, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren dokuz aylık ara dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

30 Eylül 2012

	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(11.286.611)	11.286.611
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD Doları net etki (1+2)	(11.286.611)	11.286.611
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Avro net varlık / yükümlülüğü	(1.916.708)	1.916.708
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - Avro net etki (4+5)	(1.916.708)	1.916.708
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	182	(182)
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	182	(182)
TOPLAM (3+6+9)	(13.203.137)	13.203.137

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

10. YABANCI PARA POZİSYONU (devamı)**31 Aralık 2011**

	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(8.787.006)	8.787.006
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD Doları net etki (1+2)	(8.787.006)	8.787.006
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde		
4 - Avro net varlık / yükümlülüğü	(1.437.639)	1.437.639
5 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - Avro net etki (4+5)	(1.437.639)	1.437.639
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde		
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	183	(183)
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	183	(183)
TOPLAM (3+6+9)	(10.224.462)	10.224.462

11. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 30 Eylül 2012	1 Temmuz- 30 Eylül 2012	1 Ocak- 30 Eylül 2011	1 Temmuz- 30 Eylül 2011
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi	124.000.000	124.000.000	102.360.294	124.000.000
Net dönem karı / (zararı)	28.517.355	18.200.610	30.354.874	(1.177.421)
Hisse başına kar	0,23	0,15	0,30	(0,01)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	4.788.386	15.213.878
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	316.790.242	340.750.647
İştirakler	625	625
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	-	-
Diğer Varlıklar	153.887.910	95.195.002
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	475.467.163	451.160.152
Finansal Borçlar	169.730.784	173.019.491
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-
Finansal Kiralama Borçları	897	1.004
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	10.053	266.850
Özkaynaklar	295.322.055	266.804.700
Diğer Kaynaklar	10.403.206	11.068.107
Toplam Kaynaklar	475.467.163	451.160.152

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	-	-
Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	4.788.386	15.213.878
Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	-	-
Atıl Tutulan Arsa / Araziler	17.049.798	17.049.798
Yabancı İştirakler	-	-
İşletmeci Şirkete İştirak	625	625
Gayrinakdi Krediler	3.947.996	864.996
Üzerinde Proje Geliştirilecek, Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	-	-

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011	Asgari / Azami Oran
Üzerinde Proje Geliştirilecek, Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	0%	0%	<10%
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	67%	76%	>50%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	1%	3%	<50%
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	0%	0%	<49%
Atıl Tutulan Arsa / Araziler	4%	4%	<20%
İşletmeci Şirkete İştirak	0%	0%	<10%
Borçlanma Sınırı	59%	65%	<500%
Vadeli / Vadesiz TL / Döviz	1%	3%	<10%

13. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ ÖNEMLİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.